PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

# FRYDENLUNDGATA 7

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Aksept | Oppdragsnr. | 92260444 |
| Addresse | Frydenlundgata 7 | | |
| Postnr. | 0169 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Jan-Aage Andreas Brill | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2017

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Siden 2017

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Borettslaget har Obos forsikiring via Tryg

**Polise/avtalenr.:**

6593538

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Toalettet ble byttet ut i 2018 + nytt dusjkabinett

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Jeg har fakturaen

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Varmtvannsbereder ble byttet ut ifm med en lekkashe

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

viser bilder før og etter og hva som ble gjort

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Vinduer og verandadør ble byttet i 2025 i regi av borettslaget

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

i regi av borettslaget. Oslo entreprenørbedrift AS og OBOS organiserte arbeidet

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Erstatte eksisterende automatsikringer med nye jordfeilautomater. Fjernet jordfeilvarslingssystem

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Fakturagrunnlag + sluttkontroll

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Elvia (Tilsynssak)

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ingen avvik

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.08.2026

Signert av *Jan-Aage Andreas Brill*

Initialer selger:
J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Tilstandsrapport

Frydenlundgata 7 , 0169 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 518
Andelsnummer 23

**Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²**



**Befaringsdato:** 12.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26186 **Eiendomsverdi ref nr:** UI4039

**Autorisert foretak:** M-Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# M-Takst AS


**Rapportansvarlig**



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.




### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og stål. Fasader med utfyllende isolert bindingsverk, utvendig kledd med forblendet teglstein og plater. Tajet er tekket med båndtekking og papp/folie. Bygningen er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell. Bygningen er oppført over 6 etasjer med kjeller og parkeringskjeller i tillegg.

–

Viser til de øvrig kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/aksjelagets/borettslagets regnskap.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkettgulv i oppholdsrom.
Malte slette vegg- og takflater.
Synlige v-fuger i takene.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,40 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjkabinett, veggmontert servantinnredning og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Norema med hvite profilerte fronter, overskap med og glassplater på vegg. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Whirlpool som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og platetopp samt mekanisk avtrekk i overskap (ukjent produsent).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system og vannrør av kobber i leiligheten.
Fordelerstokk og stoppekraner er plassert under kjøkkenvask.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.
Varmtvannstank på 110L produsert i 2023 er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Sikringsskap plassert bak dør på det lille soverommet.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 9 fordelingskurser.
Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.
Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

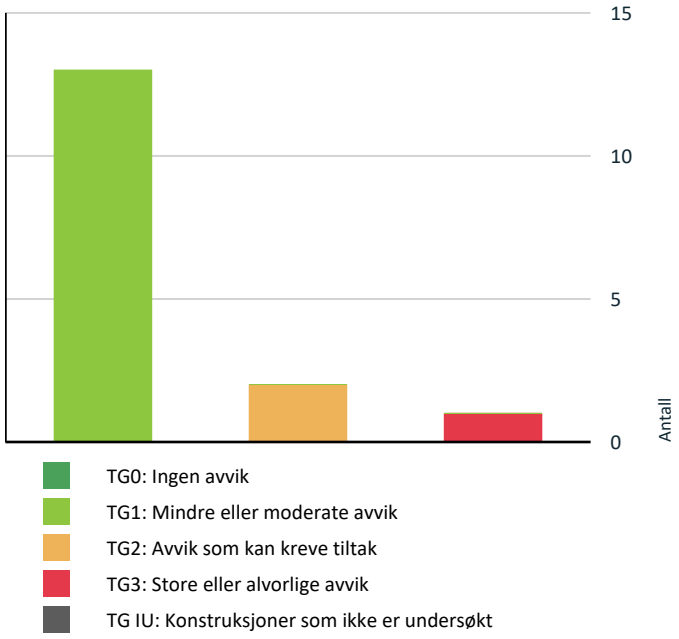
**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Utvendig > Ytterdører** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Selger innehar samsvarserklæring for bytte av sikringer og bytte av ett par stikkontakter. Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1999

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

**Vedlikehold**
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 2025.
Vinduene er utvendig kledd med aluminium og innadslående.

### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående.

Malt balkongskyvedør i tre med 3-lags isolerglass, produsert i 2025.
Døren er utvendig kledd med aluminium.

**Vurdering av avvik:**
• Inngangsdøren subber i karmen og tetter ikke helt mot karmen hele veien.

**Konsekvens/tiltak**
• Inngangsdøren bør justeres slik at den ikke subber i karmen og tetter ordentlig hele veien.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert isolasjonsevne og risiko for trekk og varmetap.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Delvis inntrukket balkong i betong og rekkverk i stål.
Gulvdekke er belagt med trelemmer.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,06 m.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Leiligheten har parkettgulv i oppholdsrom.

–

Ny parkett i stue/kjøkken i 2023 i forbindelse med lekkasje fra gammel varmtvannstank.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Malte slette vegg- og takflater.
Synlige v-fuger i takene.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,40 m.

## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller av støpte betongelementer.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 10 mm i stue/kjøkken og ca 11 mm på hovedsoverom.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

## Radon

**Beskrivelse**

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malte/lakkerte slette innerdører.
Dør med glassfelt mellom entré og stue/kjøkken.

## Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Skyedørsgarderobe i entré og garderobeskap på soverom.

# VÅTROM

## 2. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Flislagt bad med varmekabler, dusjkabinett, veggmontert servantinnredning og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

**Vurdering av avvik:**
• Tilstandsgrad 3 er gitt fordi konstruksjonen er fra før år 2000, i henhold til gjeldende Norsk Standard 3600:2025 tillegg C.2 Vanntett sjikt i våtrom.

Alderen på tettesjiktet og røropplegget medfører økt risiko for fuktskader. Ved videre bruk før eventuell oppussing eller renovering, bør dusjing fortsatt foregå i lukket kabinett, slik det gjøres i dag.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat er basert på enkel oppussing av bad. Det er ikke hensyntatt høy standard på overflater og innredninger.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Stålsluk med vannlås fra byggeår.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekket på badet er tilkoblet mekanisk avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot badet ved dør for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i bakplate uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra Norema med hvite profilerte fronter, overskap med og glassplater på vegg. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Whirlpool som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og platetopp samt mekanisk avtrekk i overskap (ukjent produsent).

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Det er rør i rør system og vannrør av kobber i leiligheten.
Fordelerstokk og stoppekraner er plassert under kjøkkenvask.

**Vurdering av avvik:**

• Rør i rør system er avsluttet i kjøkkenskapet uten fordelerskap. Dette var tidligere en preakseptert godkjent løsning, men avviker fra dagens krav og kontrollert avrenning av lekkasjevann til sluk eller med kompenserende løsning.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør vurderes tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system i tråd med dagens krav. Det kan samles i et vannfordelerskap som har kontrollert avrenning til sluk ved en evt lekkasje..



### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannstank på 110L produsert i 2023 er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

# Tilstandsrapport

## ⚠ Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**

Sikringsskap plassert bak dør på det lille soverommet.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 9 fordelingskurser.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Selger innehar samsvarserklæring for bytte av sikringer og bytte av ett par stikkontakter.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

–

Lovpålagt brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

## Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.

–

Callinganlegg og heis vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

# FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Selger innehar samsvarserklæring for bytte av sikringer og bytte av ett par stikkontakter.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

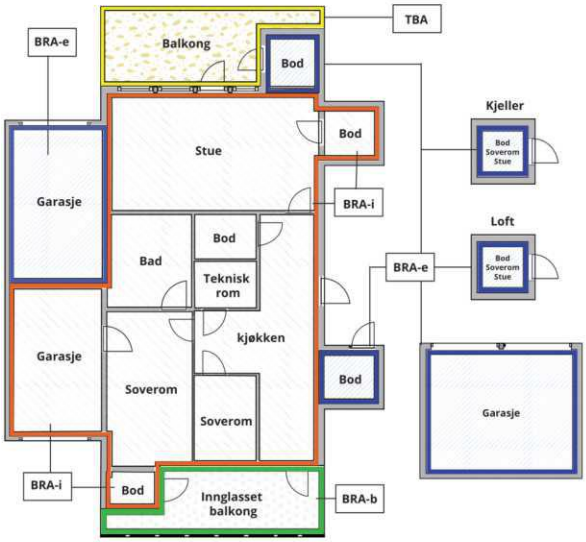
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.




Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 70 | | | 70 | 5 |
| Kjellerbod | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **70** | **5** | | | **5** |
| **SUM BRA** | **75** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Entré, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken | | |
| Kjellerbod | | Bod | |

**Kommentar**

Utgang til nordvest-vendt balkong på ca 5 m2.

Leiligheten disponerer en bod i forbindelse med biloppstillinsplass. Boden er på ca 5,4 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.8.2026 | Thomas Madsen | Takstingeniør |
| | Jan-Aage Andreas Brill | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 217 | 518 | | 0 | 1030.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Frydenlundgata 7

**Hjemmelshaver**
Borettslaget Frydenlundgata 5/7

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7 | 979284829 | | OBOS Eiendomsforvaltning AS | Brill Jan-Aage Andreas |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|
| 23 | 9 710 | *31.12.2025* | 407 231 | *31.12.2025* |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er en del av Frydenlundgata 5/7 Borettslag i bydel St. Hanshaugen.
Gjennomgående 3-roms leilighet med åpen stue/kjøkken løsning og balkong beliggende i byggets 2. etasje. Adkomst via både heis og trapp. Leiligheten har en tilbaketrukket og populær beliggenhet på Bislett med Bislett stadion som nærmeste nabo. Kort gangavstand til blant annet parkområdet på St. Hanshaugen, Oslo Met og Bogstadveien. Offentlig kommunikasjon som buss og trikk samt det meste av servicetilbud i umiddelbar nærhet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Opparbeidet selveiertomt med asfaltert adkomst, større betonghellebelagt område samt diverse busker og beplantninger.

### Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 5151,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, kabel TV/internett, garasje mm.

### Parkeringsforhold

Selger eier i dag en biloppstillingsplass med el-billader i felles garasjeanlegg.

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Tryg Forsikring | 6593538. | | | |

**Kommentar**
Borettslagets forsikring.
Andelseier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 16.08.2026 | Egenerklæring oversendt per epost før befaringen. | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 16.08.2026 | Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 16.08.2026 | Informasjon og matrikkeldata | Gjennomgått | | Nei |
| Salgsprospekt | 12.08.2026 | Opplysninger om boligen fra forrige omsetning | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | 12.08.2026 | Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse. | Gjennomgått | | Nei |
| Rekvirent | 12.08.2026 | Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 18.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

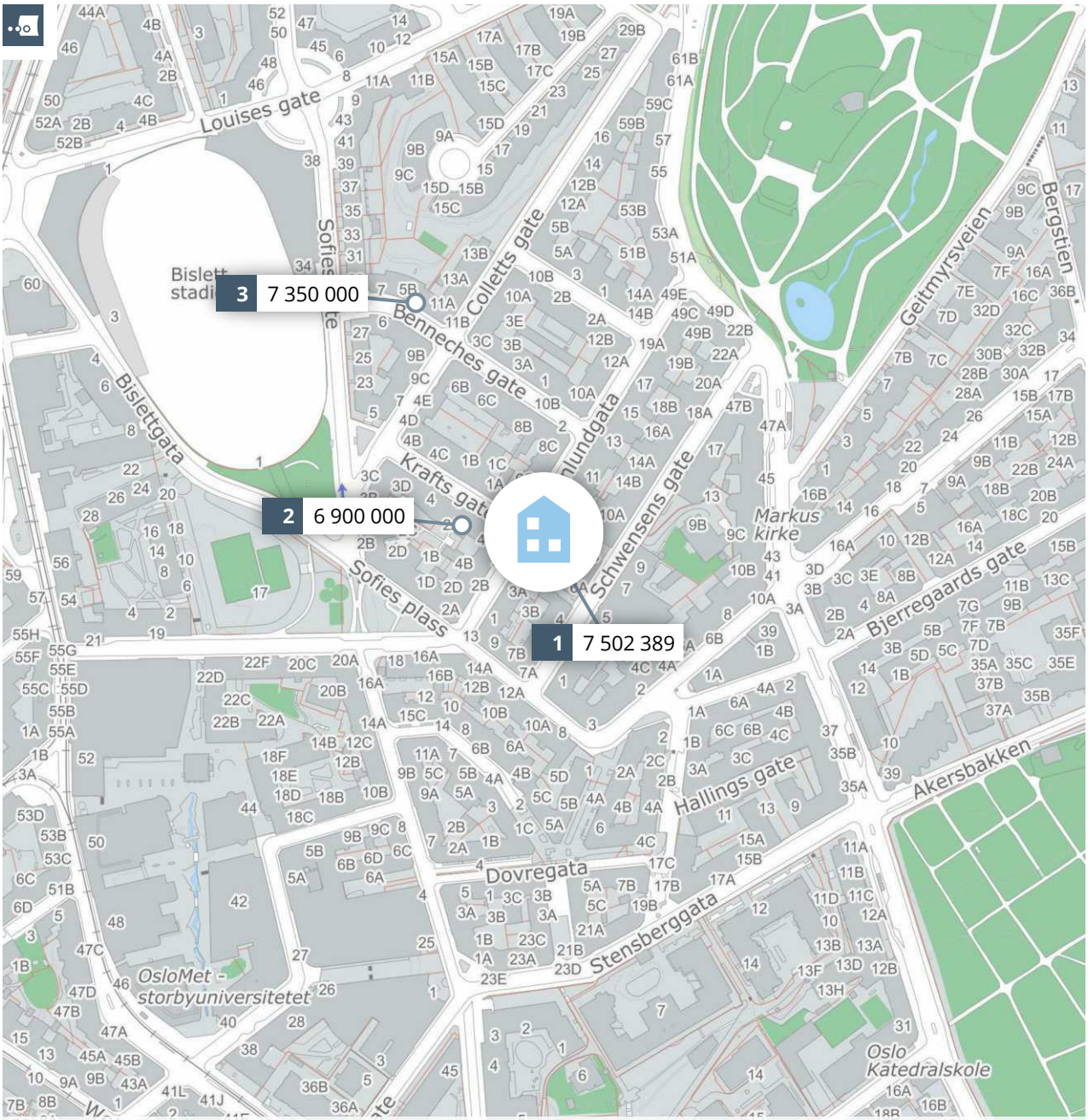
**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*




# Meglers verdivurdering
# FRYDENLUNDGATA 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 11.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Peter Hørte Lunde.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Frydenlundgata 7, 0169 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1999

GNR 217 BNR 518 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 2

Verdivurdert til

# 6 900 000

| 400 631 | 7 300 631 | 104 295 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 70 m² | 5 m² | - m² | 5 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1999 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 080 |
| Formue | 9 710 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Frydenlundgata 7<br>62 m² 1999 3. etg 2 sov | 16.02.2026 | 6 350 000 | **6 950 000** | 552 389 | 7 502 389 | **121 006** |
| 2 Krafts gate 2 A<br>63 m² 1933 4. etg 2 sov | 07.11.2025 | 7 190 000 | **6 900 000** | 0 | 6 900 000 | **109 524** |
| 3 Benneches gate 5 C<br>63 m² 1952 3. etg 2 sov | 24.09.2025 | 6 990 000 | **7 350 000** | 0 | 7 350 000 | **116 667** |

Innbydende og gjennomgående 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen. Her bor du med kort gangavstand til hyggelige kafeer, parker, butikker og alt det beste St. Hanshaugen har å by på rett utenfor døren.

Leiligheten har en god planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, to gode soverom vendt mot rolig bakgård, stort bad og en lun balkong på 5 kvm med ettermiddagssol.

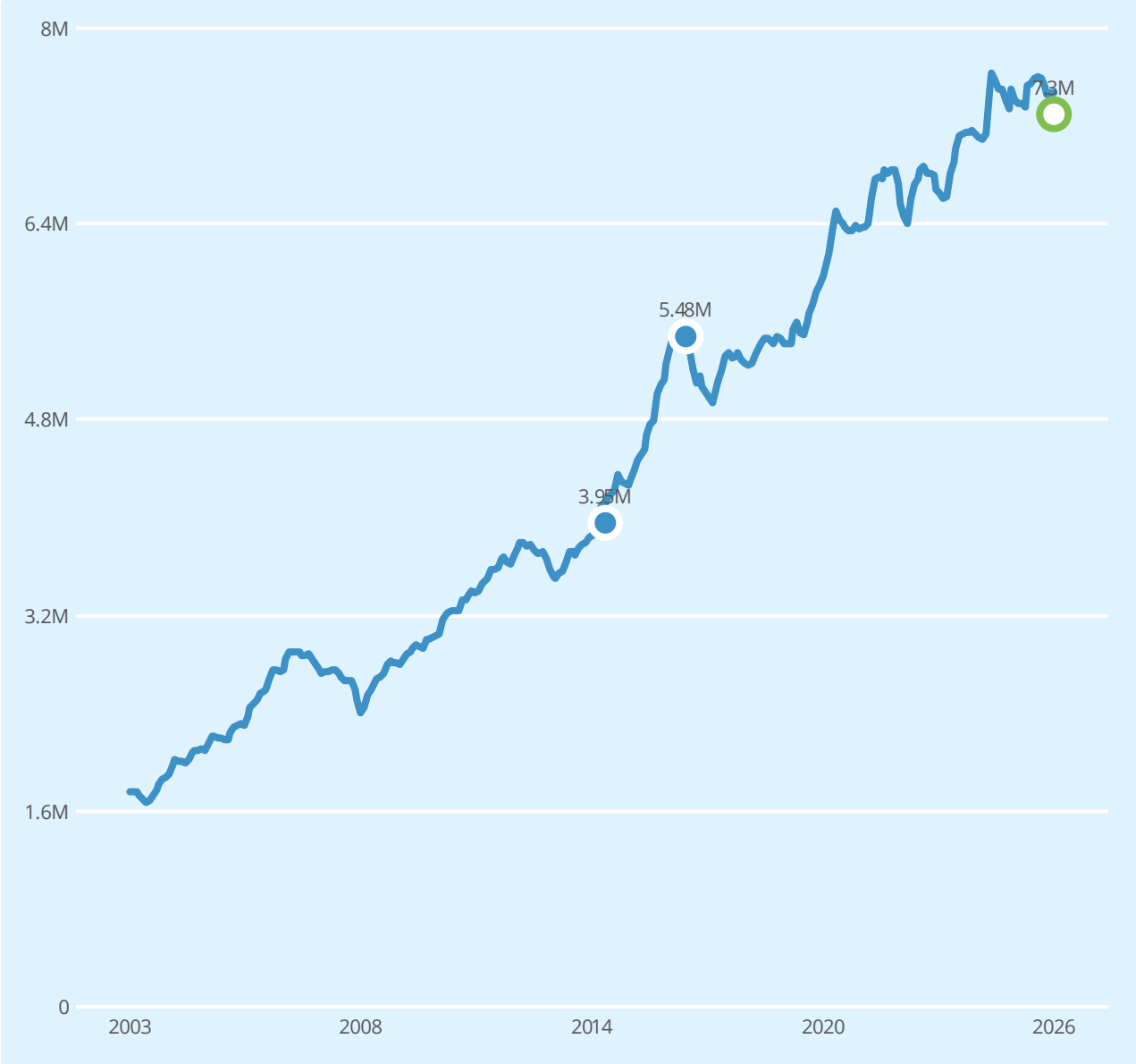
Med leiligheten følger bruksrett til garasjeplass i felles garasjeanlegg med elbillader.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




1
2
3
4

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 16.04.2017 | 25.04.2017 | 03.08.2017 | 5 000 000 | 5 000 000 | 482 000 | 5 482 000 |
| 25.02.2015 | 18.03.2015 | 27.04.2015 | 3 750 000 | 3 400 000 | 551 154 | 3 951 154 |

## Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 2 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

7.6M
7.4M
**7 112 000** Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

## Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

9.4M
9.3M
**9 221 000** Prisantydning i snitt
**9 155 000** Salgspris i snitt
9.1M
9.0M

Solgt i snitt i løpet av
83
dager

for 1.1% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**125 553** ST.HANSHAUGEN RODE 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**117 906** St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

**104 295** Frydenlundgata 7 Totalpris 7 300 631

# Frydenlundgata 7

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 404 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Ila skole (1-7 kl.)<br>575 elever, 28 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>510 elever, 27 klasser | 12 min<br>1 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-...<br>408 elever, 30 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Akademiet videregående skole Oslo<br>450 elever | 5 min<br>0.4 km |
| Heltberg Bislett | 5 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sofies plass<br>Linje FB5A, FB5B, 21 | 3 min<br>0.2 km |
| Dalsbergstien<br>Linje 17, 18 | 5 min<br>0.4 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 15 min<br>1.3 km |
| Nationaltheatret<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 15 min<br>1.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lille Bislett SiO (0-5 år)<br>59 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Melkeveien barnehage (1-6 år)<br>71 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Langaard barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Wm.thranesgate | 3 min |
| Bunnpris Bislett | 3 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| St.Hanshaugen Senter | 9 min |
| Apotek 1 St. Hanshaugen | 5 min |
| Kiellands plass Vinmonopol | 14 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Lille bislett | 3 min |
| Nye Bislett stadion, innendørs fri... | 4 min |
| SATS Bislett | 5 min |
| The Work Out | 8 min |

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

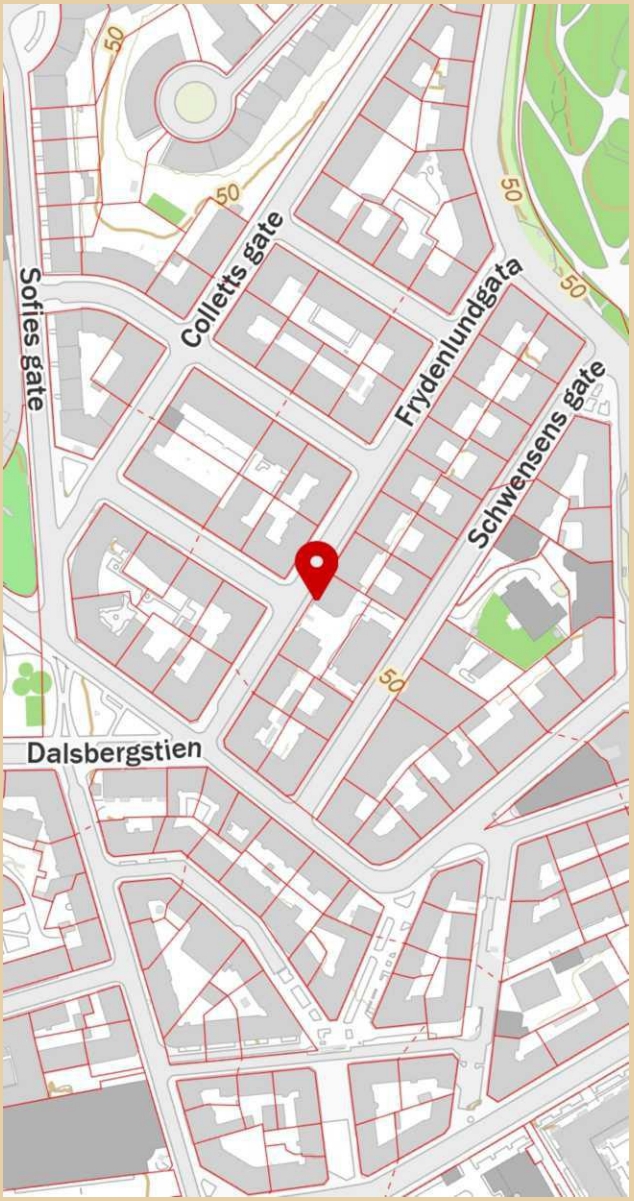
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# Frydenlundgata 7

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 404 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Ila skole (1-7 kl.)<br>575 elever, 28 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>510 elever, 27 klasser | 12 min<br>1 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-...<br>408 elever, 30 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Akademiet videregående skole Oslo<br>450 elever | 5 min<br>0.4 km |
| Heltberg Bislett | 5 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sofies plass<br>Linje FB5A, FB5B, 21 | 3 min<br>0.2 km |
| Dalsbergstien<br>Linje 17, 18 | 5 min<br>0.4 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 15 min<br>1.3 km |
| Nationaltheatret<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 15 min<br>1.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lille Bislett SiO (0-5 år)<br>59 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Melkeveien barnehage (1-6 år)<br>71 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Langaard barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Wm.thranesgate | 3 min |
| Bunnpris Bislett | 3 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| St.Hanshaugen Senter | 9 min |
| Apotek 1 St. Hanshaugen | 5 min |
| Kiellands plass Vinmonopol | 14 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Lille bislett | 3 min |
| Nye Bislett stadion, innendørs fri... | 4 min |
| SATS Bislett | 5 min |
| The Work Out | 8 min |

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

—

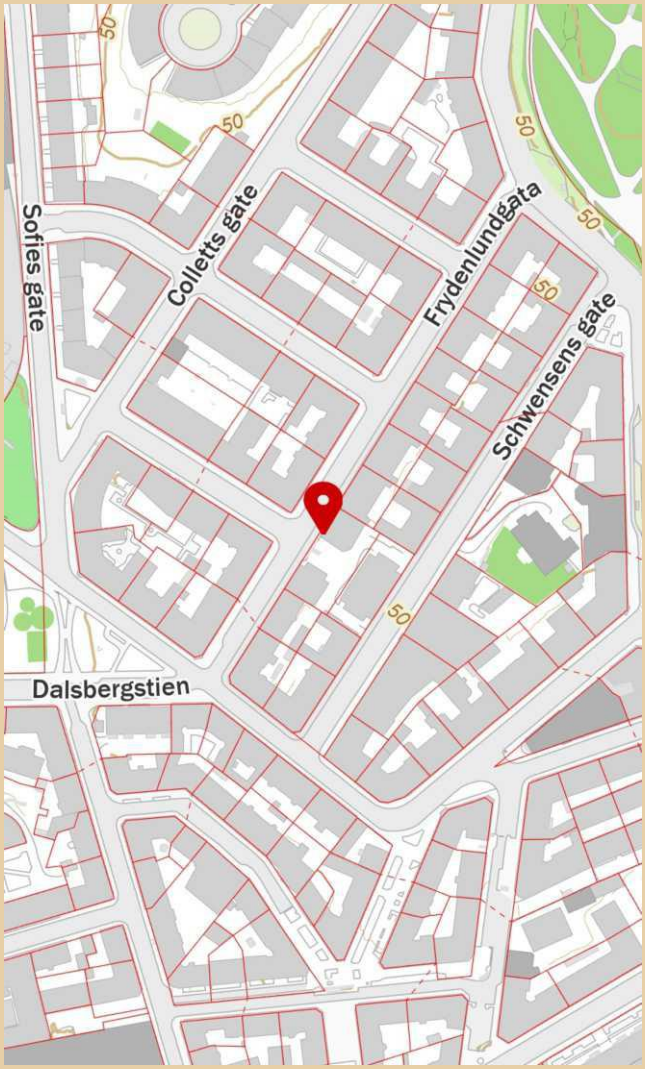
**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

—

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Frydenlundgata 7

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 404 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Ila skole (1-7 kl.)<br>575 elever, 28 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>510 elever, 27 klasser | 12 min<br>1 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-1...<br>408 elever, 30 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Akademiet videregående skole Oslo<br>450 elever | 5 min<br>0.4 km |
| Heltberg Bislett | 5 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Frydenlundgata - 4824 | 1 min |
| Frydenlundgata - 4825 | 1 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sofies plass<br>Linje FB5A, FB5B, 21 | 3 min<br>0.2 km |
| Dalsbergstien<br>Linje 17, 18 | 5 min<br>0.4 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 15 min<br>1.3 km |
| Nationaltheatret<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 15 min<br>1.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3 km |

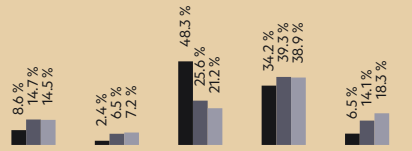
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lille Bislett SiO (0-5 år)<br>59 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Melkeveien barnehage (1-6 år)<br>71 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Langaard barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Wm.thranesgate | 3 min |
| Bunnpris Bislett | 3 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| St.Hanshaugen | 4 169 | 2 637 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 84/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 80/100

**Naboskapet**
Høflige 62/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående

## SPORT

| | |
|---|---|
| Lille bislett | 3 min |
| Nye Bislett stadion, innendørs frii... | 4 min |
| SATS Bislett | 5 min |
| The Work Out | 8 min |

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

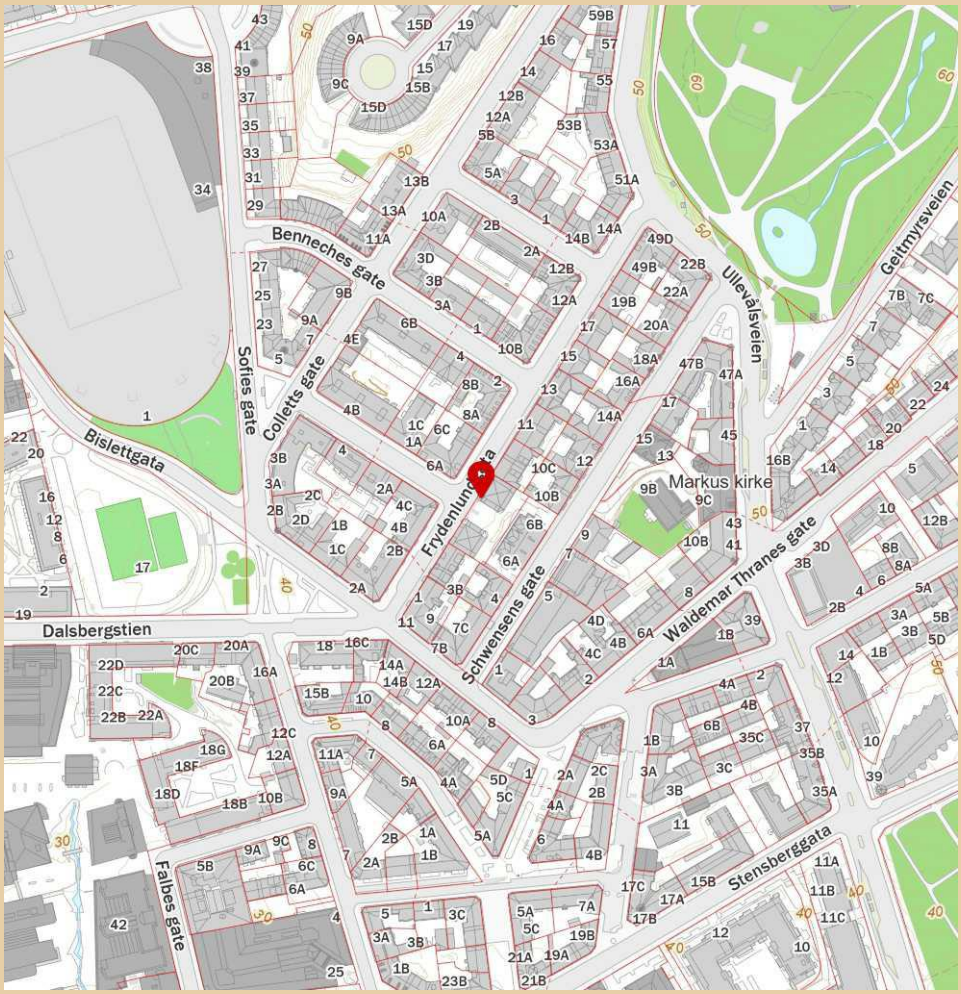
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

—

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

—

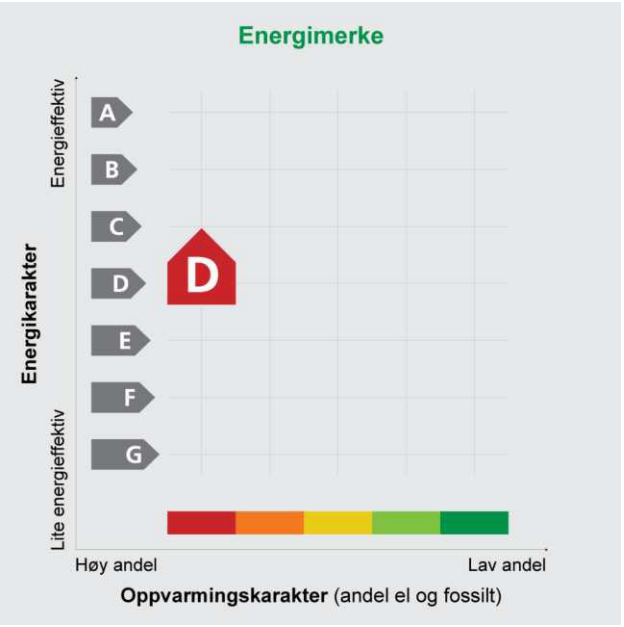
**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Frydenlundgata 7 |
| Postnr | 0169 |
| Sted | Oslo |
| Andels-/leilighetsnr. | 23 / |
| Gnr. | 217 |
| Bnr. | 518 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2017-762627 |
| Dato | 18.04.2017 |




| | |
|---|---|
| Eier | Christian Paulsen |
| Innmeldt av | Eline Tilley |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Aleksander Fjeld Andersen
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: aleksander.fjeld.andersen@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260444 . Vår ref.: 0596-1-2006 Dato: 06.08.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7 |
| Organisasjonsnr: | 979284829 |
| Andelseier: | Brill, Jan-Aage Andreas |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 2006 |
| Adresse: | Frydenlundgata 7, 0169 OSLO |
| Andelsnummer: | 23 |
| Gnr. | 217 |
| Bnr. | 518 |

Borettsinnskudd: Kr. 373 400,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6593538.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

OBUL har solgt sine utleieboliger i Svendsens gate 6 og 9 til Boligbygg Oslo KF, jf. bystyrevedtak den 18.06.14. Overtagelse skjedde 01.01.15. IN-ordning: Se innkalling til generalforsamling for informasjon om frister, samt øvrig informasjon om selskapet. Garasje: I felles garasje er det 50 parkeringsplasser. Bruksrett til 34 plasser følger den enkelte leilighet. Man har ikke krav på en bestemt plass, da styret kan endre plassrekkefølge. 16 plasser disponeres av Oslo kommune Boligbygg KF fra 1. januar 2015. Disse plassene ble solgt til Boligbygg fra OBUL, da Oslo kommune kjøpte hele eiendomsporteføljen til OBUL, med overtakelse den 01.01.15. Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn via felleskostnadene i månedene mai, juni, september og november.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98207365866 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,44% |
| Restsaldo | 245 722,80 |

| | |
|---|---|
| Innfrielsesdato: | 30.07.2028 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98207778915 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,44% |
| Restsaldo | 1 426 067,33 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2039 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208028219 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,44% |
| Restsaldo | 1 093 347,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2034 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208508970 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,44% |
| Restsaldo | 11 684 891,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2050 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 080,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 9820777891; IN lån 2 - Akonto renter | 0,00 | |
| Lån nr: 9820777891; IN lån 2 - Akonto avdrag | 0,00 | |
| Lån nr: 9820736586; IN lån 1 - Akonto renter | 0,00 | |
| Lån nr: 9820736586; IN lån 1 - Akonto avdrag | 0,00 | |
| Eiendomsskatt | | 148,75 fra 01.11.2026 |
| Eiendomsskatt | | 148,75 fra 01.09.2026 |
| Garasje | 500,00 | |
| Telia Koll.Flex Univer.250 | 429,00 | |
| Felleskostnader | 5 151,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 257,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 15 404,- |
| Annen formue: | 9 710,- |
| Gjeld: | 407 231,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenummer: | 98207365866 |
| Restsaldo: | 0,00 |
| Kapitalkostnader: | 0,00 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenummer: | 98207778915 |
| Restsaldo: | 0,00 |
| Kapitalkostnader: | 0,00 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98208028219 |
| Restsaldo: | 34 277,50 |
| Kapitalkostnader: | 450,23 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98208508970 |
| Restsaldo: | 366 353,54 |
| Kapitalkostnader: | 2 297,91 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 400 631,04,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Solheim pr. e-post: anne.solheim@OBOS.NO eller telefon: 22 86 56 08.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Linn Ingrid Berggård, e-post: frydenlundgt57@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.725,– |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,– |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.406,– |

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

## Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

## Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

## Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

## Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

| Type gebyr | Beløp | Betales av: |
|---|---|---|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten<br>(dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8406,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett<br>(dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8406,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6725,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.<br>(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste

forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref: Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

| | | |
|---|---|---|
| Bolig. nr: | Selskapsnr: | Selskapsnavn (borettslagets navn): |
| Ny andelseier: | | Leilighetens adresse: |
| Medeier: | | |

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

S 596

# HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7

Borettslaget vårt utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for.
Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn seg selv.

Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

For at dette fellesskapet skal fungere best mulig er det imidlertid nødvendig å ha visse "trafikkregler" som skal medvirke til at vi alle kan bo sammen i borettslaget, uansett alder, kjønn, hudfarge, nasjonalitet, religion eller kultur. Reglene skal sørge for at alle kan benytte leiligheten og uteområdet på en slik måte at borettslaget vårt blir et godt sted å bo. For at borettslagets beboere skal ha noen regler å forholde seg til er det derfor fornuftig å ha noen "trivselsregler" å forholde seg til.

Alle beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og andelseierne er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten og til liggende friområde må ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer andre.

Husordensreglene gjelder som et tillegg til husleiekontrakten, vedtektene og Lov om Borettslag. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som brudd på husleiekontrakten, noe som kan få alvorlige konsekvenser for leieforholdet.

## § 1 - RO.

Av hensyn til naboene skal det være stille mellom kl. 23.00 og 07.00 i leilighetene og de tilliggende områder. Bruk av vaskemaskin og lignende er ikke tillatt i dette tidsrommet.

Oppussingsarbeider og andre nødvendige arbeider er tillatt, men arbeider som kan medføre kraftig støy må skje på tider da det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søn- og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i leiligheten bør naboene varsles på forhånd. Dette tilsidesetter allikevel ikke de alminnelige hensyn til naboene.

## § 2 - UTEOMRÅDENE

Leiligheter som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan (kart). Alt øvrig friområde er fellesområde til fri avbenyttelse for borettslagets beboere. En del av borettslagets fellesområde inngår i fellesorganet for hele kvartalets fellesareal og beboerne må følge de bestemmelser som blir vedtatt i dette organet.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.
Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.
Utekraner må tappes og stenges før frosten kommer.

## § 3 - KJØRING OG PARKERING

Vårt boligområde er planlagt å være bilfritt. Dette innebærer at det kun er tillatt å kjøre frem til inngangsdørene for bevegelseshemmede og ved transport av så store/tunge kolli at de ikke kan bæres. Parkering skal skje på dertil anviste plasser i felles garasjeanlegg under blokkene.

Lading av elbil i vanlige stikkontakter vil medføre brannfare da det elektriske anlegget ikke er dimensjonert for slik bruk. Det er derfor kun tillatt å lade i egen ladestasjon for elbil på den parkeringsplassen leiligheten disponerer. For leietakere er det kun tillatt å lade i ladestasjon for elbil på den parkeringsplassen som leieforholdet gjelder.

Personer som ikke eier/leier bolig i Frydenlundgata 5/7 og Schwensensgate 6 kan kun leie én parkeringsplass hver. Leieforholdet er personlig og kan ikke overdras.

Garasjeanlegget er felles med Boligbygg Oslo KF og de som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

## § 4 - DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr i leiligheten under forutsetning av at andelseieren følger de regler som andelseierne selv vedtar i generalforsamling.
Følgende regler gjelder inntil andelseierne i generalforsamling vedtar noe annet:

a) Ekskrementer som dyret etterlater seg skal fjernes umiddelbart.
b) Hunder skal holdes i bånd og luftes utenfor borettslagets område.
c) Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
d) Derom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboene ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom det ikke kan oppnås en minnelig ordning med den beboer som blir sjenert.
e) For øvrig vises til politivedtektene for Oslo angående dyrehold.
f) Det er en uttrykkelig forutsetning for tillatelse til dyrehold at borettslagets dyreholdserklæring blir undertegnet.

## § 5 - FASADEENDRINGER UTEN GODKJENNING AV STYRET

Endring av utvendig fasade er ikke tillatt. Dette omfatter maling av veranda, montering av parabolantenner og andre endringer som medfører synlig forandring av byggets ytre utseende. Ved montering av markiser (toppetasjer) eller balkongskjerming skal disse være tilsvarende som for resten av enhetene. Synlig tørking av klær på veranda bør unngås.

## § 6 - SØPPEL

Borettslaget har to søppelrom, ett på plan -1 og ett på plan -2. Begge rom skal benyttes for best å utnytte plass i søppelcontainer og papircontainer. Container er kun beregnet på husholdningsavfall ihht regler for kildesortering fra Oslo kommune. Pakk søppelet godt inn før det kastes for å unngå søl. Det må ikke kastes brennende, etsende eller selvantennelig avfall i containere og det må ikke settes avfall utenfor disse i søppelrommet.

## § 7 - FELLESAREALER

Renhold av borettslagets fellesarealer utføres av en renholder en gang pr uke enten av et eksternt firma eller av en person ansatt av styret. Arbeidet omfatter inngangspartiene, heisene, trappene og innvendig gangarealer.

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på de stedene som er beregnet for dette. Av brannvernhensyn er det ikke tillatt å hensette private eiendeler i oppgangen eller andre fellesarealer.

Vedtatt av styret 10.9.98 og endret på ekstraordinær generalforsamling 21.1.99. Siste endring vedtatt på generalforsamling 22.04.2003. Endret av styret i styremøte den 24.02.16. Endret på generalforsamling 27.05.2020.

*Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endringer skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.*

# BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7

## ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som holder hund/katt forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

Jeg forplikter meg til å påse at mitt dyrehold ikke sjenerer andre beboere med lukt, bråk eller lignende.

Dersom det kommer klage over mitt dyrehold, er jeg inneforstått med at styret kan kreve dyret fjernet.

Jeg er kjent med og aksepterer borettslagets regler om dyrehold.
Jeg vil overholde disse og de endringer som måtte bli vedtatt.

Oslo, _____

Navn: _____

Leilighetsnummer: _____

_____
underskrift

# Vedtekter

for Frydenlundgata 5/7 Borettslag org nr 979284829 vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.04.2006, sist endret 15.05.2013 og 27.05.2020 og 08.06.2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Frydenlundgata 5/7 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene. Statsbygg kan eie 50% av andelene. Samtykke er gitt av Kommunal – arbeidsdepartementet i brev av 10.10.1997. Juridiske andelseiere skal kun melde leietakers navn til styret seneste ved innflytting.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Forkjøpsberettigede**
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

**3-2 Interne forkjøpsberettigede**
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. Lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

**3-3 Behandlingsregler og frister**
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

**3-4 Rettsovergang til nærstående**
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4. Borett og overlating av bruk

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

**4-3 Bygningsmessige arbeider**
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Endring av utvendig fasade og forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder maling av veranda, montering av private radio- og TV/parabolantenner, markiser, mv. og andre endringer som medfører synlig forandring av byggets ytre utseende - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke..

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### 6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

**7-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(3) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

**9. Generalforsamlingen**

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

**9-5 Møterett**
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-7 Stemmerett og fullmakt**
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 596
BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7

# Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Digital avstemning:**

Avstemningen åpner 2. juni kl. 18:00 og lukker 5. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/596

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap 2025
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sak om døråpner
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Pål Christian Baugerød er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Eivind Vegard Julsen og Per Rosland er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap 2025

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2025

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap 205 godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

**Vedlegg**

1. 0596 Revisors beretning.pdf
2. 0596 Årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000.

---

Sak 6

## Sak om døråpner

**Forslag fremmet av:**
Aud Kjær og Ketil A.Stene

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

"Det innstalleres dåråpner i døren fra heisutgang til garasje i garasjen i nr 5

(etg -2).

Begrunnelse: Døren er meget tung å åpne og holde åpen for personer med nedsatt funksjon som medbringer bagasje og/eller gåhjelpemiddel og skal inn i garasjen.

**Styrets innstilling**

Dersom dette skal være til nytte for beboerne, må det installeres på alle dører. At en døråpner kun fungerer i én retning, er også utilstrekkelig; dersom hensikten er å gjøre det enklere for personer med nedsatt funksjonsevne, må den kunne benyttes fra begge sider av døren. I tillegg til den automatiske døråpneren, må låsene på dørene også ombygges.

Dette vil medføre betydelige kostnader som borettslaget ikke har økonomi til uten å ta opp lån. Dersom flertallet ønsker dette, kan det tas opp lån og øke fellesutgiftene for å kunne dekke dette.

Dersom det er enkeltpersoner som har behov for hjelpemidler, kan dette søkes om gjennom offentlige ordninger. Vi har tidligere hatt beboer som trengte døråpner, og dette ble da dekket og installert av det offentlige.

Styret anbefaler å stemme i mot forslaget på grunn av de økonomiske påvirkningene dette vil medføre.

**Forslag til vedtak**

Utrede hvordan dette kan løses og dekke utgifter med opptak av lån og økte fellesutgifter.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Linn Ingrid  Berggård
  Valgkomitéens innstilling

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aud Nordal
  Valgkomitéens innstilling
- Gro Gagnat
  Valgkomitéens innstilling

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eivind Vegard Julsen
  Valgkomitéens innstilling
- Per Rosland
  Valgkomitéens innstilling
- Pernille Helness
  Valgkomitéens innstilling

**Valg av 1 valgkomité** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Pål de Vibe
  Valgkomitéens innstilling

**Vedlegg**
1. 0596 Valgkomitéens innstilling.pdf

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Linn Ingrid Berggård

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Pål de Vibe

## Styrets årsrapport

Året 2025 var preget av omfattende aktivitet knyttet til rehabilitering av heiser og tak, samt utskifting av vinduer og terrassedører.

Vi håper nå at vi ikke vil oppleve uforutsette hendelser fremover, og vi arbeider kontinuerlig med å holde utgiftene på et nivå som kan forhindre økning av felleskostnadene. Dette er særlig utfordrende i en tid hvor prisene på alt stiger markant. I tillegg har kommunen gjennom flere år økt gebyrene for vann og kloakk betydelig, og det er varslet at denne utviklingen vil fortsette.

Det er ikke noen planer i dag, men med dagens utvikling i priser og renter må det påregnes at felleskostnadene vil øke fremover.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Frydelundgata 5/7

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Frydenlundgata 5/7 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Øvrig informasjon**

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 27. mars 2026
**Tell Norge AS**

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

# FRYDENLUNDGATA 5/7 BL
# ORG.NR. 979284829, KLIENTNR. 596

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **623 520** | **599 192** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -11 039 288 | 30 400 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 16 | 6 401 134 | 0 |
| Økning annen langsiktig gjeld | 16 | 5 597 079 | 600 000 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -1 096 094 | -378 995 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 15 | -230 758 | -225 094 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -1 758 | -1 982 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-369 685** | **24 329** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **253 835** | **623 520** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 325 274 | 661 937 |
| Kortsiktig gjeld | | -71 438 | -38 417 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **253 835** | **623 520** |


Dokument-ID 092221155557573613879

**FRYDENLUNDGATA 5/7 BL**
**ORG.NR. 979284829, KLIENTNR. 596**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 349 936 | 456 962 | 0 | 0 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 154 108 | 1 547 532 | 2 605 000 | 2 954 308 |
| Ladeinntekter elbil | | 34 780 | 0 | 0 | 30 000 |
| Andre inntekter | 3 | 31 273 | 94 871 | 50 000 | 50 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 570 098** | **2 099 365** | **2 655 000** | **3 034 308** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -10 575 | -10 575 | -11 000 | -11 000 |
| Styrehonorar | 5 | -75 000 | -75 000 | -75 000 | -75 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 625 | -7 875 | -8 000 | -8 240 |
| Forretningsførerhonorar | | -85 680 | -82 385 | -86 000 | -89 870 |
| Konsulenthonorar | | -367 538 | -131 687 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -11 766 689 | -904 074 | -416 000 | -462 000 |
| Forsikringer | | -168 103 | -144 447 | -164 000 | -183 680 |
| Kommunale avgifter | 8 | -290 143 | -265 034 | -292 360 | -325 410 |
| Energi/fyring | 9 | -76 713 | -66 733 | -90 000 | -70 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -187 991 | -175 032 | -182 000 | -210 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -194 315 | -171 152 | -160 000 | -169 980 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-13 231 372** | **-2 033 993** | **-1 494 360** | **-1 615 180** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT** | | **-10 661 274** | **65 372** | **1 160 640** | **1 419 128** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 230 758 | 225 094 | 0 | 0 |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-10 430 516** | **290 466** | **1 160 640** | **1 419 128** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 8 195 | 6 078 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -616 967 | -266 144 | -236 000 | -767 072 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-608 772** | **-260 066** | **-236 000** | **-767 072** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-11 039 288** | **30 400** | **924 640** | **652 056** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital: | | 0 | 30 400 | | |
| Fra annen egenkapital: | | -11 039 288 | 0 | | |


Dokument-ID 092221155557573613879

**FRYDENLUNDGATA 5/7 BL**
**ORG.NR. 979284829, KLIENTNR. 596**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 39 285 000 | 39 285 000 |
| Tomt | | 3 800 000 | 3 800 000 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 74 016 | 61 548 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **43 159 016** | **43 146 548** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 55 391 | 53 752 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 31 273 | 30 333 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 238 212 | 577 468 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 397 | 384 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **325 274** | **661 937** |
| **SUM EIENDELER** | | **43 484 290** | **43 808 485** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 34 * 100 | | 3 400 | 3 400 |
| Annen egenkapital | 15 | 14 640 397 | 25 679 685 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **14 643 797** | **25 683 085** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 14 993 968 | 4 322 607 |
| Borettsinnskudd | 17 | 12 586 100 | 12 586 100 |
| Annen langsiktig gjeld | 18 | 1 120 000 | 1 178 276 |
| Avsetning bomiljøtiltak | | 68 986 | |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **28 769 054** | **18 086 983** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 52 969 | 17 914 |
| Påløpte renter | | 6 291 | 5 289 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 15 214 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 12 178 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **71 438** | **38 417** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **43 484 290** | **43 808 485** |
| Pantstillelse | 20 | 57 981 600 | 45 981 600 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |


Dokument-ID 092221155557573613879

Oslo, 24.03.2026
Styret i Frydenlundgata 5/7 Bl

| | | |
|---|---|---|
| Pål Christian Baugerød | Halldis Marie Hedenstad | Jan-Aage Andreas Brill |
| Lise Kvanvik | Ole Jørgen Holm | |


Dokument-ID 092221155575736138 79

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.
Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 11 124 |
| Felleskostnader | 1 707 952 |
| Garasje | 260 000 |
| Telia Koll.Flex Univer.250 | 175 032 |


Dokument-ID 09222115557573613879

| | |
|---|---|
| Kapitalkostnader IN 1 | 197 230 |
| Kapitalkostnader IN 2 | 167 627 |
| Reg.kapitalkostnader IN 1 | -13 627 |
| Reg.kapitalkostnader IN 2 | -1 294 |
| Fratrekk kapitalkostnader | -349 936 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 154 108** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Avregning Boligbygg | 31 273 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **31 273** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -10 575 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-10 575** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -75 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-75 000** |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -8 625 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-8 625** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Oslo Entreprenør Bedrift AS | -9 826 608 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-9 826 608** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -149 536 |
| Drift/vedlikehold elektro | -56 243 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -22 500 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -1 593 490 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -50 818 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -67 495 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-11 766 689** |

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -11 158 |
| Vann- og avløpsgebyr | -228 740 |
| Renovasjonsgebyr | -50 245 |


Dokument-ID 092221155557573613879

| | |
|---|---|
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-290 143** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -76 713 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-76 713** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -10 316 |
| Vaktmestertjenester | -42 600 |
| Renhold ved firmaer | -74 675 |
| Snørydding | -9 600 |
| Andre driftskostnader | -40 792 |
| Trykksaker | -5 |
| Andre kontorkostnader | -4 529 |
| Telefon, annet | -2 496 |
| Porto | -50 |
| Kontingenter | -6 800 |
| Bank- og kortgebyr | -2 439 |
| Øreavrunding | -14 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-194 315** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 6 424 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 771 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **8 195** |

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -36 301 |
| Pantegjeldsrenter | -89 365 |
| Pantegjeldsrenter | -77 536 |
| Pantegjeldsrenter | -413 765 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-616 967** |

**NOTE 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 39 285 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **39 285 000** |

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 14**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avregning Boligbygg Oslo KF 2025 | 31 273 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **31 273** |

**NOTE 15**


Dokument-ID 09222115557573613879

**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 12 385 942 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 23 831 216 |
| Egenkapital fra IN 2025 | 230 758 |
| Reduksjon EK fra IN | -21 807 519 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **14 640 397** |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (opprinnelig lån i BN-kreditt).
Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1
Renter 31.12: 5,19 %, løpetid 26 år

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig, 2002 | -29 375 500 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 5 077 734 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 147 302 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 23 504 481 | |
| Nedbetalt i år, IN | 170 603 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2025 | | -475 380 |

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.
Renter 31.12: 5,19 %, løpetid 20 år

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig, 2019 | -2 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 506 312 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 76 968 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 326 735 | |
| Nedbetalt i år, IN | 60 155 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2025 | | -1 529 830 |

OBOS Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 12 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2022 | -1 516 891 | |
| Nedbetalt tidligere | 253 579 | |
| Nedbetalt i år | 104 898 | |
| | | -1 158 414 |

OBOS-banken


Dokument-ID 092221155557573613879

| | | |
|---|---|---|
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2024 | -600 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 943 | |
| Nedbetalt i år | 599 057 | |
| | | 0 |
| | | |
| OBOS-banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2025 | -5 597 079 | |
| Økning 2025 | -6 401 134 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 167 869 | |
| | | -11 830 344 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-14 993 968** |

**NOTE 17**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | -12 586 100 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-12 586 100** |

**NOTE 18**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Innskudd garasjer | -1 120 000 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-1 120 000** |

**NOTE 19**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avregnigskono for IN-lån | -12 178 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-12 178** |

**NOTE 20**
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 12 586 100 |
| Pantelån | 14 993 968 |
| Beregnede IN forpliktelser | 2 254 455 |
| **TOTALT** | **29 834 523** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 39 285 000 |
| Tomt | 3 800 000 |
| **TOTALT** | **43 085 000** |


Dokument-ID 092221155557573613879

**0596 Frydenlundgata 5/7 BL**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder foreslås:**

Navn:..... Linn Ingrid Berggård for ett år.. Adresse..... Frydenlundgata 7

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn:..... Ole Jørgen Holm Adresse..... Frydenlundgata 5

Navn:..... Lise Kvanvik Adresse..... Frydenlundgata 7

**Som styremedlem foreslås:**

Navn:..... Gro Gagnat Adresse.....Frydenlundgata 5

Navn:..... Aud Nordal Adresse.....Frydenlundgata 7

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn:..... Pernille Helness Adresse..... Frydenlundgata 7
2. Navn:..... Per Rosland Adresse.....Frydenlundgata 7
3. Navn:..... Eivind Vegard Julsen Adresse..... Frydenlundgata 7

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:..... Adresse.....

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:..... Adresse.....

**E. Som medlem valgkomité foreslås:**

Navn:.....Pål de Vibe Adresse.....Frydenlundgata 7

Dato.....29. april 2026 I valgkomitéen for Frydenlundgata 5/7 BL

PÅL DE VIBE

Pål de Vibe /s/

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.06.26
**Selskapsnummer:** 596 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Pål Christian Baugerød er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Eivind Vegard Julsen og Per Rosland er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap 2025**

Årsrapport og årsregnskap 205 godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000.

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 6 Sak om døråpner**

Utrede hvordan dette kan løses og dekke utgifter med opptak av lån og økte fellesutgifter.

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- [ ] Linn Ingrid Berggård

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Aud Nordal
- [ ] Gro Gagnat

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Eivind Vegard Julsen
- [ ] Per Rosland
- [ ] Pernille Helness

**Valgkomité** (kun 1 skal velges)

- [ ] Pål de Vibe

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

☐ Linn Ingrid Berggård

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

☐ Pål de Vibe

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7

**Organisasjonsnummer:** 979284829
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. juni kl. 18:00 til 5. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Pål Christian Baugerød er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Eivind Vegard Julsen og Per Rosland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap 2025

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2025

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap 205 godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Sak om døråpner

Fremmet av: Aud Kjær og Ketil A.Stene

"Det innstalleres dåråpner i døren fra heisutgang til garasje i garasjen i nr 5

(etg -2).

Begrunnelse: Døren er meget tung å åpne og holde åpen for personer med nedsatt funksjon som medbringer bagasje og/eller gåhjelpemiddel og skal inn i garasjen.

**Styrets innstilling**
Dersom dette skal være til nytte for beboerne, må det installeres på alle dører. At en døråpner kun fungerer i én retning, er også utilstrekkelig; dersom hensikten er å gjøre det enklere for personer med nedsatt funksjonsevne, må den kunne benyttes fra begge sider av døren. I tillegg til den automatiske døråpneren, må låsene på dørene også ombygges.

Dette vil medføre betydelige kostnader som borettslaget ikke har økonomi til uten å ta opp lån. Dersom flertallet ønsker dette, kan det tas opp lån og øke fellesutgiftene for å kunne dekke dette.

Dersom det er enkeltpersoner som har behov for hjelpemidler, kan dette søkes om gjennom offentlige ordninger. Vi har tidligere hatt beboer som trengte døråpner, og dette ble da dekket og installert av det offentlige.

Styret anbefaler å stemme i mot forslaget på grunn av de økonomiske påvirkningene dette vil medføre.

> **Forslag til vedtak:**

> Utrede hvordan dette kan løses og dekke utgifter med opptak av lån og økte fellesutgifter.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **2**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Linn Ingrid  Berggård (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Linn Ingrid  Berggård

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Gro Gagnat (11 stemmer)
Aud Nordal (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gro Gagnat
Aud Nordal

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Eivind Vegard Julsen (11 stemmer)
Per Rosland (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pernille Helness
Eivind Vegard Julsen
Per Rosland

**Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:
Pål de Vibe (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pål de Vibe

## 8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Linn Ingrid Berggård (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Linn Ingrid Berggård

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Pål de Vibe (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pål de Vibe

# Protokoll til årsmøte 2024 for Frydenlundgata 5/7 BL

**Organisasjonsnummer:** 979284829
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. juni kl. 09:00 til 14. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Pål Christian Baugerød er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Dag Odvar Eriksen og Trude Katrine Marchmann-Jensen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap 2023

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Jan Aage Andreas Brill (11 stemmer)
Halldis Marie Hedenstad (11 stemmer)
Bendik Rugaas (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Aage Andreas Brill
Halldis Marie Hedenstad
Bendik Rugaas

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Linn Ingrid Berggård (10 stemmer)
Ole Jørgen Holm (10 stemmer)
Eivind Julsen (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Linn Ingrid Berggård
Ole Jørgen Holm
Eivind Julsen

**Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:
Pål de Vibe (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pål de Vibe

## 7. Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Pål Christian Baugerød (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pål Christian Baugerød

**Varadelegert (1 år)**

Følgende ble valgt:
Pål de Vibe (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pål de Vibe

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2025/04188-8 | Zeeshan Aziz | 24.11.2025 |

Adresse: Frydenlundgata 5 7
Eiendom: 217/518
Ansvarlig søker: absolutt arkitektur as
Tiltakshaver: BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7

## Ferdigattest - Frydenlundgata 5 og 7

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer og balkongdører mottatt 17.11.2025.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for områdeutvikling

OBOS Utvikling A/S
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

KOPI

Dato: 06 FEB 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199701136-62 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | FRYDENLUNDGATA 5-7 | Eiendom: | 217/518 |
| Tiltakshaver: | OBOS Utvikling A/S | Adresse: | Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | Arkitektene Thorenfeldt AS | Adresse: | Fredensborgveien 11 v/Truls T, 0177 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård | Tiltaksart: | Oppføring |

# FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 19.12.00 om rettede mangler.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

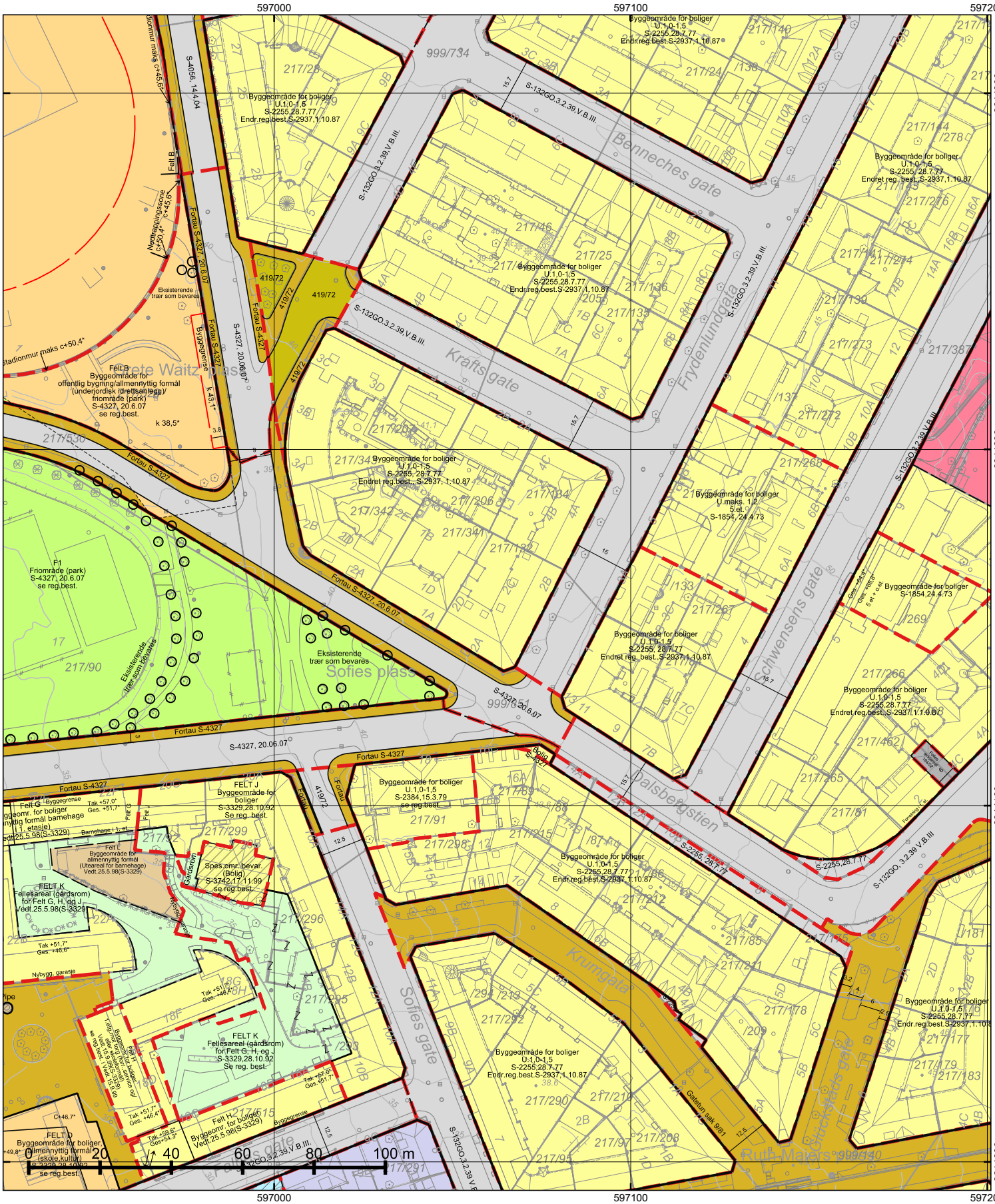
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kjell Leon Stølan
Sidemannskontrollør

Kopi til: Veidekke ASA, v/Jan Arve Rudshaug, Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO




*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

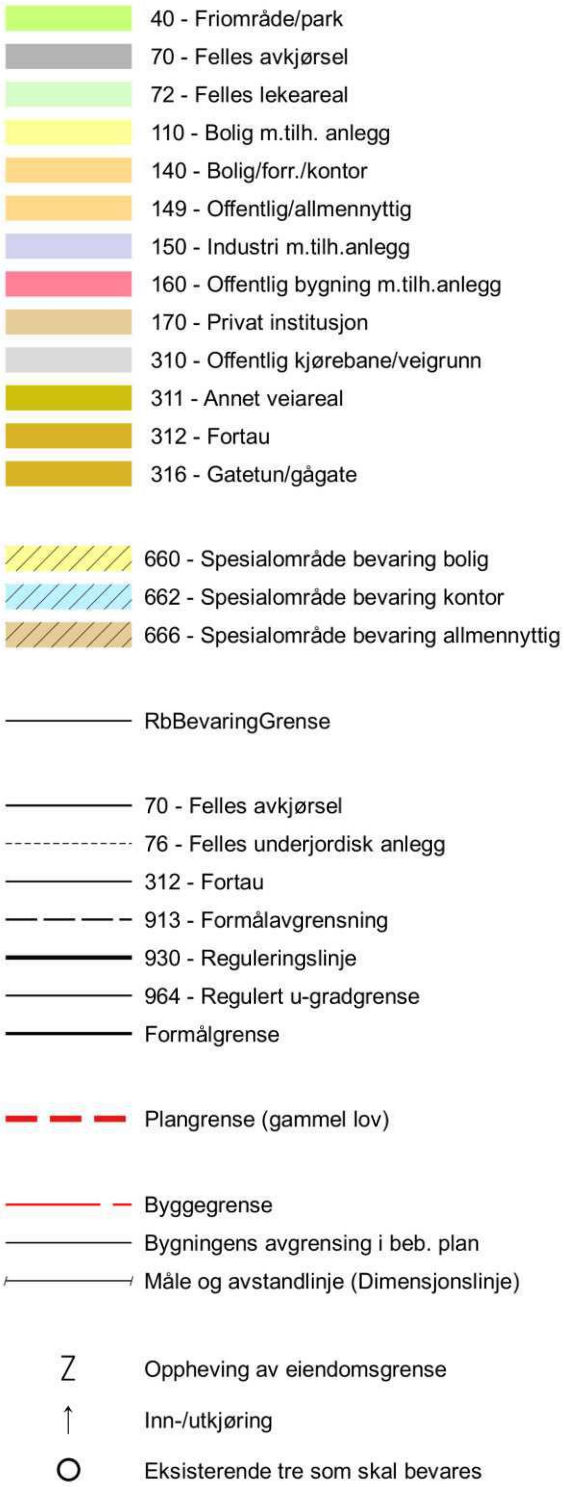
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

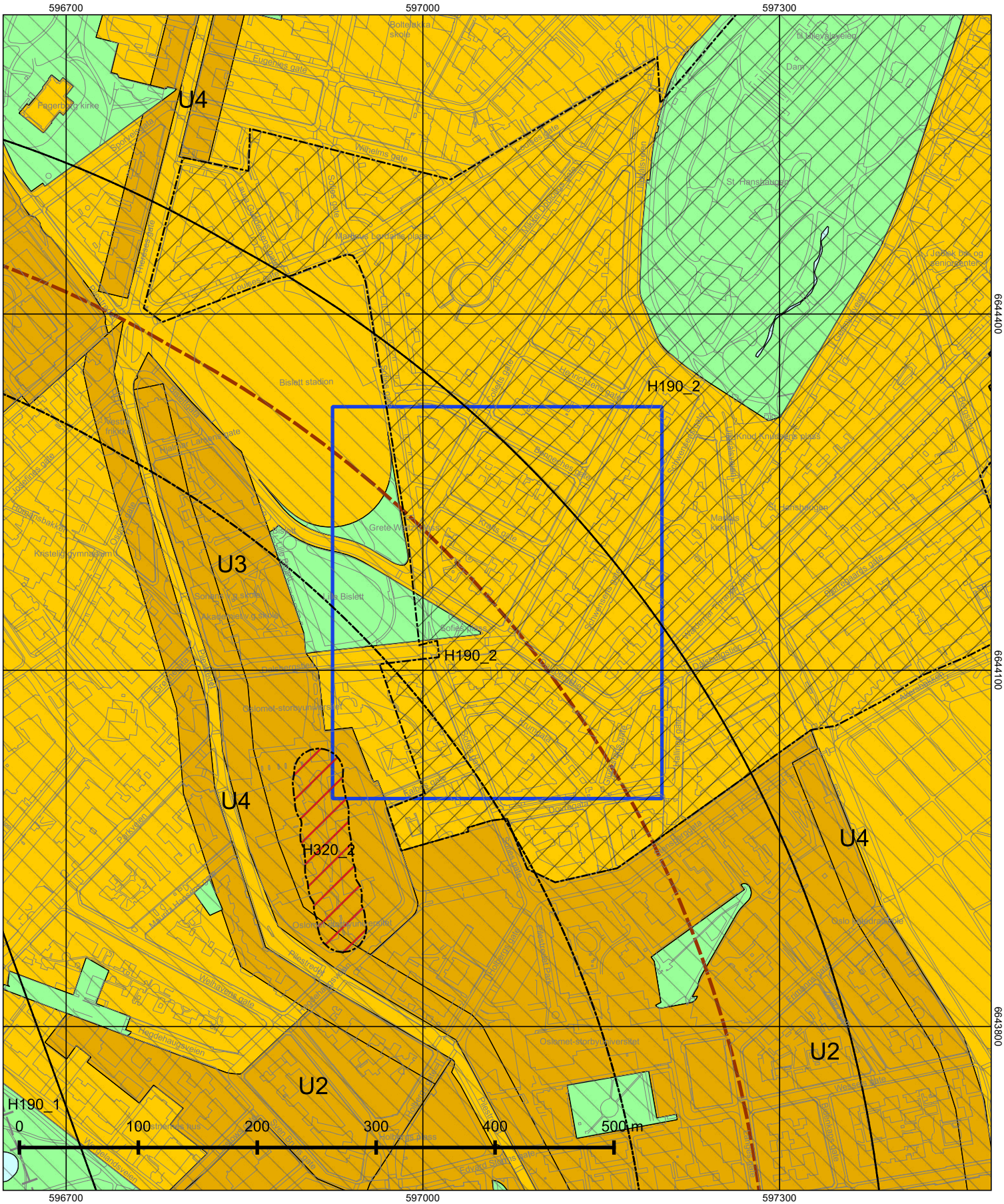
PlottID/Best.nr: 156596/ 86531187
Adresse: Frydenlundgata 2
Gnr/Bnr: 217/132
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156596/86531187
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PrivatMegleren Aksept

Dato: 10.12.2021

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86440612
15861 / WM120_3000041_3003313

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Grutle, Svein

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 518

Vi viser til bestilling av 20211210 for FRYDENLUNDGATA 5.

## GNR. 217 BNR. 518

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.12.1998.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

## 1031 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

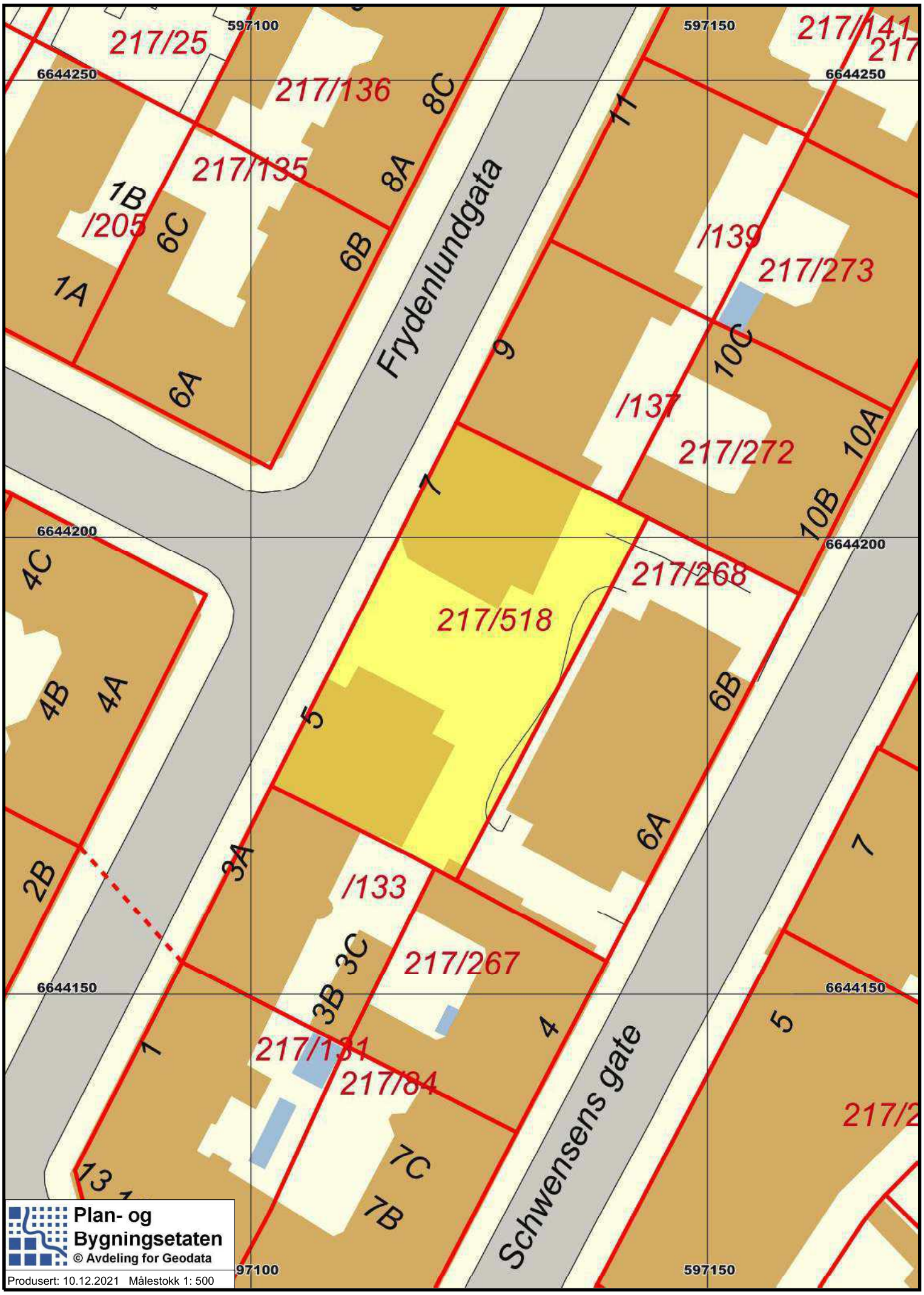
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


597100
597150
6644250
6644200
6644150
217/25
217/136
217/135
/205
217/141
/139
217/273
/137
217/272
217/268
217/518
/133
217/267
217/131
217/84
Frydenlundgata
Schwensens gate
1A
1B
2B
3A
3B
3C
4A
4B
4C
5
6A
6B
6C
7
7B
7C
8A
8C
9
10A
10B
10C
11
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.12.2021 Målestokk 1: 500

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Frydenlundgata 7, 0169 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 518, andelsnr. 23 i Borettslaget Frydenlundgata 5/7, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
92260444


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Aksept

**Saksbehandler:** Aleksander Fjeld Andersen

**Telefon / Mobil:** 22 60 28 08 / 404 63 209

**E-post:** aleksander.fjeld.andersen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---